

FRANZ GRONER

Privatisierung von Mietwohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

I. DER NEUERLICHE ANSATZ BEIM SYNODENPAPIER

»KIRCHE UND ARBEITERSCHAFT«

Die Vorlage »Kirche und Arbeiterschaft« der gemeinsamen Synode der Bistümer in der Bundesrepublik Deutschland¹ rügt mit harten Worten, daß sich die Kirche in der Vergangenheit zu wenig für *die Interessen der Arbeiterschaft* eingesetzt habe². Der Sinn dieses geschichtlichen Rückblickes in jenem Papier kann nur die Aufforderung sein, daß sich die Kirche in Zukunft noch mehr für die arbeitenden Schichten engagiere. Es werden auch wichtige Aufgaben kirchlicher Institutionen in diesem Sinne aufgezählt³: »Kinderhorte, Schulaufgabenhilfe, Haus- und Familienpflege, Stadtranderholung, Maßnahmen der Altenhilfe, Möglichkeit der Freizeitbetätigungen . . ., Aufenthalte in Familienferienhäusern«. Ein größeres Gewicht wird darauf gelegt, ein besseres Bildungsangebot bereitzustellen, damit die Arbeitnehmer leichter in die Lage versetzt werden, »in dem ihnen am Arbeitsplatz überschaubaren Bereich zunehmend mehr mitzubestimmen und Verantwortung übernehmen« zu können⁴.

Leider wird auf manche oft gestellten weiteren Forderungen in den Sozialenzykliken der Kirche, in der Pastoralkonstitution des Vatikanums II und in der kirchlichen Sozialliteratur nicht eingegangen, um nur einige zu nennen: Vermögensbildung und breitere Streuung des Eigentums, familiengerechtes Wohnungseigentum, Ausbau der Positionen der »Arbeitsdirektoren«, Sorge um das Betriebsklima, Solidaritätshaltung in der Produktivitätsgestaltung, Delegation von Verantwortlichkeiten, mehr Freiheit und mehr Intelligenz am Arbeits-

¹ Synode. Amtliche Mitteilungen der gemeinsamen Synode der Bistümer in der Bundesrepublik Deutschland (B 5675 FX) 6/1974, 5 ff.

² A. a. O., 5 – 11.

³ A. a. O., 15, Zeile 45 f.

⁴ A. a. O., 14.

platz, Hilfestellung bei der Überleitung aus unselbständigen Stellungen in der Industrie in mehr selbständige Stellungen im Dienstleistungssektor, weitere Sicherung der Arbeitsplätze in vorgerückten Lebensjahren, weitere Herabsetzung des freiwilligen Rentenalters, Wachstum der Renten, besonders der Mindestrenten, Bedeutung des wirtschaftlichen Wachstums für alle diese sozialen Forderungen.

Hier soll nur eines dieser Anliegen behandelt und ein Weg aufgezeigt werden, auf dem große Teile der arbeitenden Bevölkerung in der gegenwärtigen Wirtschaftslage und ohne zusätzliche finanzielle Belastung des Staates oder der Steuerzahler in ihrer »Lebensqualität« beträchtlich verbessert werden können: *Mehr Wohnungseigentum* für breitere Schichten der Bevölkerung.

II. BEGRÜNDUNG DES ANLIEGENS

Mehr Lebensqualität

Mehr Lebensqualität für möglichst alle Menschen schon auf dieser Erde ist nicht eine Aufgabe, die andere Menschen allein gepachtet haben. Sie ist vielmehr den *Christen* in besonderer Weise aufgegeben. Diese dürfen sich ihr nicht entziehen, ohne im selben Maße aufzuhören Christen zu sein.

Die Christen haben dabei den Vorteil vor anderen, daß sie aus ihrer Überlieferung *Maßstäbe* besitzen, an denen sich messen läßt, was in Wahrheit mehr Lebensqualität, mehr Humanität bedeutet oder was nur scheinbar ein Fortschritt in dieser Richtung, in Wahrheit aber ein Rückschritt ist.

Es sind jene alten messianischen Weissagungen, die sich mit dem Reich des Erlösers zunehmend verwirklichen sollen, *mehr Freiheit, mehr Gerechtigkeit* und *mehr Frieden*. Es ist das Verdienst der »politischen Theologie« des *Johann Baptist Metz*, in jüngster Zeit erneut eindringlich auf diese Leitbilder der Offenbarung für die Entfaltung echter Humanität hingewiesen zu haben⁵.

Indes hat unseres Wissens jene Theologie nicht darauf aufmerksam gemacht, daß diese drei hohen Ziele untereinander ein »*magisches*

⁵ *J. B. Metz*, Zur Theologie der Welt, Mainz/München 1968. *H. Peukert* (Hrsg.), Diskussion zur »politischen Theologie«, mit einer Bibliographie zum Thema, Mainz/München 1969.

*Dreieck*⁶ bilden. Allzu leicht schadet dem einen oder anderen dieser Werte, was den dritten allein vorantreibt. Stets wird dann die Lebensqualität allenfalls propagandistisch vermehrt, in Wahrheit aber verringert. So werden um der Gerechtigkeit willen die Freiheit und der Frieden eingeschränkt oder gar geopfert, im Namen der Freiheit und des Friedens wird die Gerechtigkeit mit Füßen getreten, im Namen der Freiheit und der Gerechtigkeit der Frieden bedroht. Viele gegenwärtige Spannungen zwischen den Systemen beruhen auf einseitigen Prioritäten in diesen Wertvorstellungen. Echte Vermenschlichung läßt sich nur voranbringen, wenn in ausgewogenem Maße Freiheit und Gerechtigkeit und Frieden im Verbund vorsichtig und gleichsam schrittweise vorangebracht werden.

Es würde zweifelsohne einen Gewinn an Lebensqualität in unserem Land und in unserer gegenwärtigen Situation bedeuten, wenn es gelänge, möglichst alle Mitbürger, die das möchten, in die Lage zu versetzen, in absehbarer Zeit eine *Wohnung im Eigentum* zu haben. »Eigene Nahrung, eigene Kleidung, eigene Wohnung« sollten zumindest in einer Wohlstandsgesellschaft jedem zustehen. Dies würde einen Fortschritt in der Gerechtigkeit bringen, weil es jedem gewährt, was ihm zusteht. Menschen und ihre Familien, die sich in ihren eigenen vier Wänden bewegen und sich nach keinem Vermieter zu richten und schließlich statt hoher Mieten nur viel niedrigere Wohnungskosten zu zahlen haben, sind freier. Schließlich würde es dem Frieden dienen, wenn Mieter-Vermieter-Verhältnisse weitgehend überflüssig würden.

Die unterschiedlichen Wohnsysteme und ihr Bezug zur Humanität

Gegenwärtig lassen sich *drei Modelle* unterscheiden, nach denen das Wohnbedürfnis großer Bevölkerungsgruppen zufriedengestellt wird. Beim ersten Modell erstellen der Staat oder in seinem Auftrag oder mit seiner Duldung andere *Kollektive* Wohnkomplexe und vergeben sie an die Bevölkerung zur Miete. Die Menschen bleiben Mieter und sind weitgehend abhängig. Diese Weise wird, wenn auch nicht ausnahmslos, in den kommunistischen Gesellschaftssystemen geübt⁷. Sie entspricht einem gesellschaftlichen Kollektivismus.

⁶ Der Ausdruck ist aus der Nationalökonomie genommen. Vollbeschäftigung, wirtschaftliches Wachstum und Geldwertstabilität stehen hier in einem derartigen Verhältnis.

⁷ Ausnahmen bestehen z. B. in Ungarn und Polen.

Beim zweiten Modell errichten relativ *wenige Einzelne* große Wohnkomplexe und vermieten sie mit Profit an die Masse der Bevölkerung, die unnötigerweise abhängig und zu permanenten Zahlungen zum Profit weniger Kapitalgeber verurteilt bleibt. Es dürfte dieses die Wohnweise in einem sozial unzureichend gezügelten Liberalismus sein. Sie entspricht einem gesellschaftlichen Individualismus.

Bei einem dritten Modell wohnt ein möglichst großer Teil der Bevölkerung *in seinem Eigentum* in eigenen Häusern oder Eigentumswohnungen. Die Einzelnen verfügen über ihr Heim weitgehend selbst, pflegen es erfahrungsgemäß besser, verschönern es nach ihren eigenen Wünschen und fühlen sich darin wohler. Mit zunehmender Amortisation der finanziellen Belastungen werden ihre Wohnungskosten geringer. Die Bewohner erlangen eine zusätzliche Krisen- und Altersversorgung.

Die Entscheidung zwischen diesen drei Modellen wird man sicherlich auch nach ihrer *Wirtschaftlichkeit* treffen müssen. Es liegt ein Gutachten des Fachausschusses »Mietkaufsysteme« des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vor⁸. Es gelangt zu dem Ergebnis, »daß die Eigentumswohnung unter ökonomischen Gesichtspunkten am besten abschneidet, während der Wohnbesitzbrief selbst gegenüber der Mietwohnung keine Vorteile bietet«. Im Laufe eines Lebens gibt derjenige, der sich eine Wohnung zum Eigentum erwirbt, in der Regel ein beträchtliches Vermögen weniger an Wohnungskosten aus im Vergleich zu dem, der sich eine gleichwertige Wohnung nur anmietet. Dieser Verbilligungseffekt sollte möglichst vielen Menschen zugutekommen, erst recht den sozial schwächeren Teilen der Bevölkerung.

Noch bedeutsamer aber als dieser ökonomische Gesichtspunkt für die Wohnungsinhaber, der eindeutig für das dritte der obigen Modelle spricht, ist *der weltanschauliche Hintergrund*. Der Vergleich der Modelle ist geradezu ein Schulbeispiel dafür, wie die Entscheidung zwischen unterschiedlichen wirtschaftlichen, kulturellen oder sonstigen gesellschaftlichen Modellen zuweilen nicht mehr von jeweiligen Fachdisziplinen getroffen werden kann, sondern bewußt oder unbewußt weltanschauliche Stellungnahme verlangt.

⁸ Gemeinnütziges Wohnungswesen, Jg. 27 (1974), 184.

Denen, die einen gesellschaftlichen *Kollektivismus*, in welcher Form auch immer, vertreten, denen ein menschliches Kollektiv, sei es eine Rasse, ein Staat, eine Klasse, bedingungslos dem einzelnen voranzugehen hat, erscheint Modell eins als das bessere. Der Wohnraum läßt sich bei dieser Wohnweise von den Herrschenden im jeweiligen Kollektiv leichter disponieren. Alle kommunistischen Staaten verfahren auf diese Art, obwohl es sich bei Wohnungen nicht um Produktionsmittel im eigentlichen Sinne, sondern nur um langfristige Konsumgüter handelt.

Denen, die einen schrankenlosen *Individualismus*, einen völligen wirtschaftlichen Liberalismus vertreten, entspricht Modell zwei am ehesten. Es gibt einigen Individuen eine größere Entwicklungsmöglichkeit, wenn auch auf Kosten anderer Menschen.

Wem aber *der Mensch*, und zwar jeder Mensch als Mensch das kostbarste Gut dieser Erde ist, dem alle Kollektive nachgeordnet sind, der zwar auch den Sozietäten verpflichtet ist, aber nur soweit diese für den Menschen da sind, der kann in der Regel nur das dritte Modell als das menschenwürdigere ansehen.

III. DIE VOLUMINÖSE FEHLENTWICKLUNG DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Die frühere Praxis der Heimstättenbewegung

Es war die ursprüngliche Heimstättenbewegung eine großartige Idee. Bauwillige vor allem aus wirtschaftlich schwächer gestellten Kreisen der Bevölkerung, die sich allein nicht trauten, ein Wohnhaus zu errichten, oder die dies wirtschaftlich nicht zu leisten vermochten, schlossen sich solchen gemeinnützigen Baugesellschaften an. Letztere erstellten ganze Siedlungen oder in den Stadtgebieten ganze Zeilen von *Einfamilienhäusern*, die allenfalls noch eine Einliegerwohnung hatten. Ihre Erfahrung im Bauwesen, ihr wirtschaftliches Leistungsvermögen und schließlich die Verbilligung durch die Serienanfertigung kam den Bauwilligen zugute. Diese zogen nach oft nur recht geringen finanziellen Eigenleistungen in die Häuser ein. Von vornherein war beabsichtigt, ihnen das *Eigentum an ihren Heimen* zu übertragen. Nach einigen Jahren, in denen sie sich als zuverlässig erwiesen und zugleich eine Amortisation der Spitzenfinanzierung

Beim zweiten Modell errichten relativ *wenige Einzelne* große Wohnkomplexe und vermieten sie mit Profit an die Masse der Bevölkerung, die unnötigerweise abhängig und zu permanenten Zahlungen zum Profit weniger Kapitalgeber verurteilt bleibt. Es dürfte dieses die Wohnweise in einem sozial unzureichend gezügelten Liberalismus sein. Sie entspricht einem gesellschaftlichen Individualismus.

Bei einem dritten Modell wohnt ein möglichst großer Teil der Bevölkerung *in seinem Eigentum* in eigenen Häusern oder Eigentumswohnungen. Die Einzelnen verfügen über ihr Heim weitgehend selbst, pflegen es erfahrungsgemäß besser, verschönern es nach ihren eigenen Wünschen und fühlen sich darin wohler. Mit zunehmender Amortisation der finanziellen Belastungen werden ihre Wohnungskosten geringer. Die Bewohner erlangen eine zusätzliche Krisen- und Altersversorgung.

Die Entscheidung zwischen diesen drei Modellen wird man sicherlich auch nach ihrer *Wirtschaftlichkeit* treffen müssen. Es liegt ein Gutachten des Fachausschusses »Mietkaufsysteme« des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vor⁸. Es gelangt zu dem Ergebnis, »daß die Eigentumswohnung unter ökonomischen Gesichtspunkten am besten abschneidet, während der Wohnbesitzbrief selbst gegenüber der Mietwohnung keine Vorteile bietet«. Im Laufe eines Lebens gibt derjenige, der sich eine Wohnung zum Eigentum erwirbt, in der Regel ein beträchtliches Vermögen weniger an Wohnungskosten aus im Vergleich zu dem, der sich eine gleichwertige Wohnung nur anmietet. Dieser Verbilligungseffekt sollte möglichst vielen Menschen zugutekommen, erst recht den sozial schwächeren Teilen der Bevölkerung.

Noch bedeutsamer aber als dieser ökonomische Gesichtspunkt für die Wohnungsinhaber, der eindeutig für das dritte der obigen Modelle spricht, ist *der weltanschauliche Hintergrund*. Der Vergleich der Modelle ist geradezu ein Schulbeispiel dafür, wie die Entscheidung zwischen unterschiedlichen wirtschaftlichen, kulturellen oder sonstigen gesellschaftlichen Modellen zuweilen nicht mehr von jeweiligen Fachdisziplinen getroffen werden kann, sondern bewußt oder unbewußt weltanschauliche Stellungnahme verlangt.

⁸ Gemeinnütziges Wohnungswesen, Jg. 27 (1974), 184.

Denen, die einen gesellschaftlichen *Kollektivismus*, in welcher Form auch immer, vertreten, denen ein menschliches Kollektiv, sei es eine Rasse, ein Staat, eine Klasse, bedingungslos dem einzelnen voranzugehen hat, erscheint Modell eins als das bessere. Der Wohnraum läßt sich bei dieser Wohnweise von den Herrschenden im jeweiligen Kollektiv leichter disponieren. Alle kommunistischen Staaten verfahren auf diese Art, obwohl es sich bei Wohnungen nicht um Produktionsmittel im eigentlichen Sinne, sondern nur um langfristige Konsumgüter handelt.

Denen, die einen schrankenlosen *Individualismus*, einen völligen wirtschaftlichen Liberalismus vertreten, entspricht Modell zwei am ehesten. Es gibt einigen Individuen eine größere Entwicklungsmöglichkeit, wenn auch auf Kosten anderer Menschen.

Wem aber *der Mensch*, und zwar jeder Mensch als Mensch das kostbarste Gut dieser Erde ist, dem alle Kollektive nachgeordnet sind, der zwar auch den Sozietäten verpflichtet ist, aber nur soweit diese für den Menschen da sind, der kann in der Regel nur das dritte Modell als das menschenwürdigere ansehen.

III. DIE VOLUMINÖSE FEHLENTWICKLUNG DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Die frühere Praxis der Heimstättenbewegung

Es war die ursprüngliche Heimstättenbewegung eine großartige Idee. Bauwillige vor allem aus wirtschaftlich schwächer gestellten Kreisen der Bevölkerung, die sich allein nicht trauten, ein Wohnhaus zu errichten, oder die dies wirtschaftlich nicht zu leisten vermochten, schlossen sich solchen gemeinnützigen Baugesellschaften an. Letztere erstellten ganze Siedlungen oder in den Stadtgebieten ganze Zeilen von *Einfamilienhäusern*, die allenfalls noch eine Einliegerwohnung hatten. Ihre Erfahrung im Bauwesen, ihr wirtschaftliches Leistungsvermögen und schließlich die Verbilligung durch die Serienanfertigung kam den Bauwilligen zugute. Diese zogen nach oft nur recht geringen finanziellen Eigenleistungen in die Häuser ein. Von vornherein war beabsichtigt, ihnen das *Eigentum an ihren Heimen* zu übertragen. Nach einigen Jahren, in denen sie sich als zuverlässig erwiesen und zugleich eine Amortisation der Spitzenfinanzierung

ihres Anwesens geleistet hatten, wurde ihnen das Eigentum übertragen. Dann hatten sie sich auch als vertrauenswürdige Hypothekennnehmer der den Bau finanzierenden Kassen und Banken erwiesen.

Die Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg

Diese wahrhaft gemeinnützige Form der Hilfe bei der Eigentums-erstellung ist zwar nicht völlig verschwunden, aber relativ bedeutungslos geworden. An ihre Stelle ist besonders nach dem Zweiten Weltkrieg eine fast *völlig andere Betätigungsweise* der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen getreten.

Bedingt war diese Entwicklung einmal durch die katastrophale Wohnungsnot nach den Zerstörungen des Krieges. Man mußte mit begrenzten Mitteln möglichst vielen Obdachlosen helfen. Etagenwohnungen waren und sind in der Erstellung billiger als Einfamilienhäuser. Es konnten in den zerstörten Städten vorhandene Straßen und Leitungssysteme genutzt werden. Solche Etagenwohnungen aber konnte man zunächst nicht zum Eigentum der Inhaber bauen. Es gab für das Bundesgebiet im ganzen, von wenigen Teilbezirken abgesehen, noch kein *Eigentumsrecht an Etagenwohnungen*. Der Boden allein war katastermäßig erfaßt. Alles, was auf ihm gebaut war, gehörte zwangsläufig zu ihm und damit seinem Eigentümer. So kam es zunächst zwangsläufig zu jener Fehlentwicklung.

Inzwischen aber wurde das *Wohnungseigentumsgesetz* vom 15. 3. 1951⁹ erlassen, das es ermöglicht, Eigentum an Teilen eines Gebäudes und damit an Etagenwohnungen zu erwerben. Auch die grundbuchmäßige Behandlung des Wohnungseigentums ist geregelt¹⁰. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. 10. 1968 waren bereits 183 400 Wohnparteien in Eigentumswohnungen untergebracht¹¹. Durch die Kostensteigerung im Wohnungsbau hat sich diese Institution beträchtlich ausgedehnt, ohne daß darüber bereits genaue Zahlen vorliegen. Eine zunächst weit verbreitete Skepsis gegenüber dieser Einrichtung ist einer fast allgemein verbreiteten Zustimmung gewichen.

⁹ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, BGB/I 175.

¹⁰ Verfügung des BJM vom 1. 8. 1951, B.Anz. Nr. 152 mit Änderung durch VO vom 15. 7. 1959, B.Anz. Nr. 137.

¹¹ Statistisches Jahrbuch f. d. Bundesrepublik Deutschland 1972, Stuttgart 1973, 260.

Es darf keineswegs die große segensreiche Leistung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Notzeit des Wiederaufbaues nach dem Zweiten Weltkrieg verkannt werden. Einigen Millionen Mitbürgern haben sie zu Wohnraum verholfen. Es darf aber nicht übersehen werden, daß dabei zunächst durch die Zeitumstände bedingt eine *grandiose Fehlentwicklung* in Gang gesetzt wurde.

Der derzeitige Stand der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Dem Gesamtverband der Wohnungsbaugenossenschaften waren im Jahr 1972 1.350 Unternehmen angeschlossen. Von ihnen waren 1.269 als gemeinnützig anerkannt. Statistisch erfaßt wurden nur 1.325. Sie zählten 1.517.628 Mitglieder mit über 4 Millionen Geschäftsanteilen und einem Bestand am Jahresende von 923.902 ertragbringenden eigenen Wohnungen. Unter ihnen waren 26.226 in eigener Bauherrschaft im Kalenderjahr 1972 fertiggestellte Wohnungen¹².

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind somit im Bundesgebiet Deutschland inzwischen zu Eigentümern von etwa *einer Million Wohnungen* geworden. Etwa *drei Millionen Menschen* wohnen bei ihnen zur Miete. Setzt man den durchschnittlichen Verkaufswert einer solchen Wohnung derzeit mit 120.000,-DM an, so verfügen sie über ein *Wohnungseigentum von 120 Milliarden DM*. Gewiß sind diese Wohnungen zum Teil mit Hypotheken belastet. Aber dreißig Jahre nach dem Krieg sind von letzteren viele ganz oder doch weitgehend durch die in den Mietzahlungen der Wohnungsinhaber enthaltenen Tilgungsraten amortisiert. Der Rest wird in verhältnismäßig wenigen Jahren durch eben diese Raten getilgt sein. Der gewaltige Sachwertbesitz gehört dann unbeschränkt jenen Institutionen. Bezahlt wurde er außer durch öffentliche Zuschüsse, die dann zumeist zurückgezahlt sein werden, zum weitaus überwiegenden Teil durch die Mieter, oft durch Sozialmieter. Kann das noch der *Sinn der Gemeinnützigkeit* dieser Einrichtungen sein?

Dabei schreitet dieser Prozeß, wenn keine grundsätzliche Änderung geschieht, jährlich voran. Es gibt durch Neubauten permanente Zugänge, aber keine Abgänge. Anstelle der gegenwärtig rund 3 Millionen Menschen in diesen Mietwohnungen werden es in absehbarer Zeit 4 und 5 Millionen und so weiter sein, die völlig überflüssigerweise ihr Leben in Mietwohnungen verbringen müssen. Sie könnten leicht, ohne

¹² Statistisches Jahrbuch f. d. Bundesrepublik Deutschland 1974, Stuttgart 1975, 274.

daß sie selbst oder ein anderer ins Gewicht fallende Mehrleistungen erbringen müßten, in ihrem Eigentum hausen. Statt dessen *wachsen die Wohnhalden in der »toten Hand«*.

Die Mietsituation insgesamt

Nach dem hochgerechneten Ergebnis der 1 % Wohnungsstichprobe vom April 1972 gab es im Bundesgebiet 13.244.000 bewohnte Mietwohnungen mit Küche. Von ihnen waren 3,8 Millionen öffentlich gefördert. Demgegenüber existierten 7.389.000 bewohnte Eigentümerwohnungen mit Küche, von denen 1,3 Millionen öffentlich gefördert waren. Wenn man in Anrechnung bringt, daß zusätzlich viele Personen in Untermiete wohnen, in möblierten Zimmern, in Wohnungen ohne Küche, kommt man zu dem Ergebnis, daß von unserer Bevölkerung nur etwa *ein Drittel in Eigentumswohnungen*, zwei Drittel aber in Mietwohnungen leben¹³. Es muß angenommen werden, daß in relativ beträchtlich höherem Maße Selbständige, Ärzte, Juristen, Geschäftsleute, Landwirte im Eigentum wohnen und nur in geringerem Prozentsatz unselbständig Beschäftigte, Beamte, Angestellte und Arbeiter. Nach einer Befragung des Allensbacher Institutes für Meinungsforschung vom Februar 1967 wohnten 36 % der Befragten im eigenen Haus, 2 % in Eigentumssetagenwohnungen, 56 % zur Miete und 6 % zur Untermiete¹⁴. Nach einer anderen Befragung des gleichen Instituts rechnen nur 33 % der Berufstätigen damit, im Alter je einmal Eigentümer einer Wohnung zu sein¹⁵.

Dieser Zustand ist der Bevölkerung im Bundesgebiet, in einem der am stärksten industrialisierten Staaten der Erde, *unwürdig*. Er verschärft in Krisen die Krise, engt Renten und Pensionen ein, schädigt die Masse der sogenannten »kleinen Leute« in verstärktem Maße bei Inflationen, schränkt die Bürger unnötig in ihrer Freiheit ein. Dabei haben die weitaus meisten Bürger den Wunsch, im Eigentum zu wohnen, falls ihnen dafür nicht wesentlich höhere Kosten entstehen als für eine entsprechende Mietwohnung. Dem widerspricht nicht die Beobachtung, daß gegenwärtig einige Hunderttausend Wohnungen

¹³ Ebd. Die dem damaligen Wohnungsbauminister Vogel im Jahre 1973 vorliegenden Zahlen geben ein völlig unrichtiges Bild wieder; Wohnungswirtschaftliche Information (G 7410 c) 26. 5. 73, 2 (82).

¹⁴ E. Noelle und E. P. Neumann, Jahrbuch der öffentlichen Meinung 1968–1973, Allensbach 1974, 7.

¹⁵ A. a. O., 409, erfragt im Dezember 1967.

unverkäuflich leerstehen. Ihr Erwerb bringt dem Käufer so hohe Mehrbelastungen, daß diese bei bestem Willen nicht verkraftet werden können. Sie sind übrigens ebenso unvermietbar wie unverkäuflich.

Das Allensbacher Meinungsforschungsinstitut hat die Bürger befragt, was sie nach einem großen Lottogewinn mit dem Geld machen würden. 64 % der Befragten denken an erster Stelle an den Kauf oder Bau eines Hauses¹⁶. Da nach obigen Statistiken rund ein Drittel der Bevölkerung im Eigentum wohnt, kann man mit Recht annehmen, daß diese 64 % fast alle übrigen sind. Wie sollte es auch anders sein? Die überragende *Mehrheit* unserer Bevölkerung *hat den Wunsch, im Eigentum zu leben*, wenn das für sie erschwinglich ist.

Da nach einwandfreien Berechnungen diese Wohnweise mittel- und langfristig auch die bei weitem billigere ist, kann es nur eine Frage der zweckentsprechenden Organisation sein, diese billigere und gewünschtere Wohnweise breiteren Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. Dies zu bewerkstelligen wäre die eigentliche Aufgabe im wahren Sinne gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Etwa 80 % der Berufstätigen im Eigentum, das wäre auf längere Sicht *ein echter sozialer Fortschritt*, den sich jede der politischen Parteien, soweit sie sich um die Mitte der Wählerstimmen bemüht, in ihr Programm schreiben sollte, zumal dieses Ziel ohne beträchtlichen zusätzlichen Konsumverzicht der Bevölkerung oder staatlicher Subventionen erreichbar ist. Zugleich wäre es eine *wirksame Vermögenspolitik*. Die Milliarden, die der Staat gegenwärtig zur Vermögensbildung aufbringt, werden größtenteils durch Inflationsraten aufgezehrt.

IV. DER PRIVATISIERUNGSPROZESS

Die katastermäßige Aufgliederung der Miethäuser

Eine Überführung der Mietwohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in das Eigentum der jeweiligen Mieter kann ganz so vonstatten gehen, wie früher die von den Genossenschaften errichteten Einfamilienhäuser in den Besitz der eingewiesenen Mitglieder übertragen wurden.

Erste Voraussetzung dafür ist, daß alle Häuser mit Etagenwohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen katastermäßig nach

¹⁶ A. a. O., 167.

Wohnungen aufgeteilt werden. Auch die hypothekarischen Belastungen, die bisher auf den Häusern im ganzen ruhen, sind auf die einzelnen Wohneinheiten aufzuteilen. Eine solche Aufgliederung im Grundbuch erscheint umständlicher, als sie es in Wahrheit ist. Es gibt für diesen Vorgang inzwischen ausreichende gesetzliche Grundlagen. Für die betreffenden Ämter ist der betreffende Vorgang eine im privaten Eigentumswohnungsbau inzwischen häufig geübte reine Routineangelegenheit.

Für eine solche Aufteilung sind *keinerlei bauliche Voraussetzungen* an den Wohnungen oder Häusern erforderlich. Grundsätzlich läßt sich für jedes Haus mit abgeschlossenen Mietwohnungen vornehmen.

Die Voraussetzung auch für eine gerechtere Besteuerung

Die grundbuchmäßige Aufteilung der Häuserblöcke der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Einzelwohnungen hat auch den Vorteil, eine gerechtere Besteuerung dieser Wohnungen zu ermöglichen. Es ist eine allgemeine Beobachtung, daß die sozial geförderten Wohnungen zwar meist zunächst von Mietern bezogen werden, die sozial förderungswürdig sind und die entsprechenden Berechtigungsscheine vorweisen. Sehr bald aber steigen diese in höhere Einkommensstufen auf. Sie bleiben trotzdem in den sozial geförderten Wohnungen, weil diese preiswerter als andere sind, obwohl ihnen keine zusätzliche finanzielle Förderung mehr zusteht. Dann parken oft vor den mit hohen Steuergeldern geförderten Wohnungen private Automobile der kostspieligsten Marken. Dies ist ein offensichtliches Ärgernis, auf das häufig hingewiesen worden ist, das aber bisher nicht abgestellt werden konnte. Keine politische Partei kann es sich leisten, diesen Mißstand zu beenden. Sie würde Millionen Wähler verärgern. Es wäre im Grund auch *unmenschlich*, Bürger aus ihrem Heim, das sie sich eingerichtet haben, das sie liebgewonnen haben, in dessen Nachbarschaft sie sich wohlfühlen, durch Eingriffe von außen zu entfernen, nur weil ihre Einkommen inzwischen gestiegen sind. Der Mensch und sein Heim gehören in eigenartiger Weise zusammen. Es wäre eine Art Vandalismus, beides durch Verfügung von außen allzu leichtfertig auseinanderzureißen.

Es fordert aber die Gerechtigkeit, daß für derart belegte Wohnungen die gleichen Steuern zu entrichten sind wie für andere private Wohnungen, zumal ja auch für öffentlich geförderte Wohnungen im privaten Eigentum Ertragssteuern zu zahlen sind. Dies läßt sich aber

kaum durchführen, solange die Etagenwohnungen nicht im Grundbuch einzeln geführt werden und damit ihre Belastungen einzeln feststehen. Wenn das geschehen ist, bietet eine *individuelle Besteuerung* keine Schwierigkeiten mehr, zumal die betreffenden Institutionen heute meist mit Computern arbeiten.

Der Vorgang der Übereignung

Die Miete für eine Wohnung enthält normalerweise *drei Komponenten*: 1. Die Zinszahlung für das in die Wohnung investierte Kapital, die anfallenden Hypothekenzinsen. 2. Die Amortisation der Hypotheken. Für sie gibt es in der Regel verbindliche Prozentsätze, so daß die nachstelligen Hypotheken nach etwa 15 Jahren, die erste Hypothek nach etwa 30 Jahren getilgt ist. 3. Anfallende Kosten, etwa für Verwaltung, Kanalisation, Gartenpflege und dergl. Der Eigentümer einer Neubauwohnung, der sie selbst bezieht, hat in der Regel zunächst die drei gleichen Positionen wie ein Mieter zu bezahlen. Für ihn aber ermäßigen sich die Kosten aus der ersten und der zweiten Rate in dem Maße, wie die Tilgung der Hypotheken voranschreitet. Schließlich entfallen diese Kosten ganz. Die Wohnung ist dann das schuldenfreie, unbelastete Vermögen des Wohnungsinhabers geworden.

Die Übereignung einer Wohnung im gemeinnützigen Wohnungswesen sollte so vonstatten gehen, daß die in seiner Miete enthaltene *Tilgungsrate* dem Wohnungsinhaber *voll gutgeschrieben* wird. Wenn dieses Guthaben eine gewisse Spitzenfinanzierung erreicht hat, wird ihm die Wohnung mit ihren noch vorhandenen Hypotheken überschrieben. Die Leistung des Wohnungsunternehmens könnte als letzte zinsgünstige Hypothek zusätzlich eingetragen werden. Dem Eigner steht es frei, diese Belastungen etwa durch den Einsatz von Bausparverträgen oder anderweitig schneller als vorgesehen zu tilgen. Entsprechend senkt sich seine Rate für Zinszahlungen. Dieser Vorgang ist bei Einfamilienhäusern von den Baugesellschaften oft erprobt und bewährt. Ihn auf Eigentumswohnungen zu übertragen bietet keine zusätzlichen Schwierigkeiten, nachdem die betreffenden Gesetze für Eigentumswohnungen nun bestehen.

Die Durchsetzung der Privatisierung

Es darf nicht übersehen werden, daß viele gemeinnützige Wohnungsunternehmen unter dem Einfluß von Gemeinden, Kreisen, Städten,

Gewerkschaften oder Vereinsvorständen stehen, denen der Einfluß auf oft Tausende von Mietwohnungen *Macht* auf dem Wohnungsmarkt verleiht, die sie nur ungern schwinden sehen. Was könnte sie veranlassen, im Sinne des Allgemeinwohls zu verfahren, wenn sie die Vernunft allein dazu nicht bewegt?

Es sollte zunächst für alle Wohneinheiten, die nicht mehr von »sozialberechtigten« Mietern eingenommen werden, die *Gemeinnützigkeit aufgehoben* werden. Das bedeutet, daß für diese Wohnungen u. a. *Körperschaftssteuern* und *Vermögenssteuern* zu entrichten sind, wie sie jeder private Vermieter selbstverständlich auch für öffentlich geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu zahlen hat.

Dann haben die Unternehmen Satzungen, die den Anforderungen der Gemeinnützigkeit entsprechen müssen. Es könnte ihnen die Gemeinnützigkeit generell aberkannt werden, wenn sie nicht die grundsätzliche *Privatisierungsbereitschaft in ihre Satzungen* aufnehmen.

Es sollte die *öffentliche Förderung* in Zukunft nur noch für neu zuerrichtende Wohnungen gegeben werden, für die eine Privatisierungsabsicht nachgewiesen wird. Im Jahre 1972 waren von 116.282 neu errichteten Wohngebäuden 60.026, also mehr als die Hälfte, öffentlich gefördert¹⁷. Eine solche Maßnahme müßte einschneidend ins Gewicht fallen.

In vielen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen haben die Mitglieder in Generalversammlungen die Möglichkeit, ihre Interessen zur Geltung zu bringen. Eventuell sollte ein *Verband der Mieter* solcher Wohnungen gegründet werden zur Verwirklichung dieser berechtigten Anliegen.

Es wäre auch denkbar, daß der *Mieterbund* sich dieser Interessen einer Mietergruppe annehmen würde selbst auf die Gefahr hin, daß er diese später zu Eigentümern gewordenen Mieter danach als Mitglieder verlieren würde.

Die großen politischen *Parteien* sollten die Eigenheimbewegung in ihre Sozialprogramme aufnehmen und sie gemeinsam vertreten.

Schließlich sollte man auch in das soziale Engagement des *Managements* der Wohnungsunternehmen Vertrauen setzen. Es hat mit großem Einsatz nach dem Krieg das erste damalige Problem gelöst und den Bürgern Wohnraum, wenn auch zunächst nur als Mietwohnraum, geschaffen. Warum sollten diese Persönlichkeiten nicht auch

¹⁷ Statistisches Jahrbuch f. d. Bundesrepublik Deutschland 1974, Stuttgart 1975, 267.

das zweite soziale Problem bewältigen können und den ihnen anvertrauten Familien zu einer echten Heimstatt in eigenen vier Wänden verhelfen können, zumal dies einmal die große Tradition jener Unternehmungen war, denen sie vorstehen.

V. EINIGE ZUSÄTZLICHE FRAGEN

Die Arbeitsplätze bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Eigentumswohnungen im Unterschied zu Eigenhäusern müssen nach dem Gesetz von einer dritten Person oder Instanz verwaltet werden. Diese wird von der Eigentümerversammlung bestellt. In der Regel wird letztere damit den Apparat ihrer Wohnungsunternehmung weiter betrauen. Dieser wird dann *weiterhin in alter Stärke* erforderlich sein. Ein eventueller Schrumpfungsprozeß wird allenfalls nur geringfügig und langfristig erfolgen, so daß er durch natürliche Abgänge ausgeglichen wird. Deshalb braucht bei den Verwaltungen der Wohnungsunternehmen wegen des Privatisierungsprozesses keiner der Angestellten um seinen Arbeitsplatz besorgt zu sein, erst recht dann nicht, wenn diese Unternehmen um die weitere Errichtung zusätzlicher Heimstätten bemüht bleiben.

Die Mobilität der Arbeitnehmer

An sich ist der Tausch einer Mietwohnung nicht weniger kompliziert als der Verkauf und Neuerwerb einer Eigentumswohnung. Der zusätzliche relativ große finanzielle Verlust beim Eigentumstausch einer Wohnung entsteht nur aus der sich ergebenden doppelten Belastung durch die *Grunderwerbssteuer*. Sie ist eine typische »Hitlersteuer«, die dieser zu einem Zeitpunkt einführen ließ, als die Bevölkerung das Vertrauen ins Geld verloren hatte und in die Sachwerte floh. Es sollte auch die öffentliche Hand ihren Nutzen aus diesem Trend ziehen. Die Grunderwerbssteuer wird heute schon zur Förderung von Neubauten auf 10 Jahre erlassen. Es sollte erwogen werden, sie auch immer dann zu erlassen, wenn der Eigentumswechsel einer Wohnung nachweisbar wegen eines Wechsels des Arbeitsplatzes erfolgt. Es könnte die Überwindung von Strukturkrisen zum Nutzen aller dabei Beteiligten dadurch erleichtert werden.

Im übrigen lassen sich diese Kosten auch dadurch umgehen, daß der Betreffende seine Eigentumswohnung am alten Ort *vermietet* und sich für die Erträge am neuen Wohnort eine Wohnung anmietet. Die

finanziellen Vorteile seines Eigentums bleiben für ihn bestehen, und in Notzeiten und im Alter kann er in sein Eigenheim zurückkehren.

Das Wiederfreiwerden von Sozialwohnungen

Die Mehrzahl der Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind Sozialwohnungen, d. h. sie sind mit öffentlichen Mitteln beim Bau gefördert worden und dürfen nur an Sozialbedürftige vergeben werden. Nach der Wohnungsvergabe aber bessern sich die wirtschaftlichen Verhältnisse vieler Mieter so, daß sie nicht mehr unter die Kategorie der Sozialbedürftigkeit fallen. Daher kommt es, daß die meisten Sozialwohnungen nicht mehr von Sozialbedürftigen benutzt werden. Zuweilen aber, wenn auch relativ selten, werden solche Wohnungen wieder frei. Dann dürfen sie erneut nur an Sozialberechtigte abgegeben werden. So stehen aus dem *Rückfluß* laufend immerhin *einige Wohnungen* zur Verfügung, die *an Sozialschwache* vermietet werden können. Es würde gegen eine Privatisierung sprechen, wenn durch sie derartige Wohnungen nicht mehr anfallen würden.

Tatsächlich würden sie aber *genau so weiter zur Verfügung* stehen. Es gibt heute auch private Bauherren, die mit öffentlichen Mitteln Sozialwohnungen erstellt haben. Sie übernehmen ebenso die Verpflichtung, diese Wohnungen nur an Sozialberechtigte zu vermieten, solange noch öffentliche zinsverbilligte oder zinslose Darlehen auf diesen Wohnungen lasten. Auch nach der Rückzahlung haben sie diese Verpflichtung noch für einige Jahre.

Die gleiche Verpflichtung müßte natürlich auf den betreffenden privatisierten Wohnungen lasten. Die Eigentümer könnten sie, falls sie selbst ausziehen, nur an Sozialberechtigte vermieten oder verkaufen, solange die entsprechenden Belastungen aus der öffentlichen Förderung nicht getilgt sind. Dadurch würde ihr Eigentum an diesen Wohnungen zwar zeitweilig eingeschränkt sein, aber nur entsprechend dem erleichterten Erwerb dieses Eigentums. Wenn die Fördermittel zurückgezahlt sind, wären die Eigentümer zwar einige Jahre später von dieser Einschränkung frei, es stehen dann aber der öffentlichen Hand auch *die zurückgezahlten Fördermittel* zur Errichtung neuer Sozialwohnungen wieder zur Verfügung.

Der »Wohnbesitzbrief«

Die Bundesregierung bereitet ein Gesetz vor, in dem neben den traditionellen Formen der Eigentums- und Vermögensbildung eine neue

Variante in Form der »Wohnbesitzwohnung« juristisch verankert und am Markt eingeführt werden soll. Nach den bisherigen Entwürfen handelt es sich dabei mit Sicherheit um *kein Heim im Eigentum*. Es sollen vielmehr bei der Errichtung von Mietwohnungen die künftigen Mieter durch Darlehen oder Schuldannahmen selbst die Spitzenfinanzierung übernehmen und dafür einen etwas verbesserten Kündigungsschutz erhalten¹⁸. Vielleicht lassen sich auf diese Weise bei den gegenwärtig hohen Baupreisen Mietwohnungen zu Mietpreisen errichten, die scheinbar den staatlich gestoppten Mieten für früher errichtete Wohnungen vergleichbar bleiben. Der Versuch kann nur erweisen, ob Mieter sich darauf einlassen werden¹⁹. Eine Förderung der Eigenheimbewegung stellt der Wohnbesitzbrief mit Sicherheit nicht dar. »Besitz« ist hier im juristischen Sprachgebrauch gemeint. Besitzer einer Sache ist danach der, der auf ihr sitzt. Auch ein Mieter oder Pächter ist in diesem Wortsinn ein Besitzer. Die Inhaber von Wohnbesitzbriefen bleiben Mieter mit einem etwas verbesserten Kündigungsschutz. Den haben sie, weil sie ein hypothekarisches Darlehen zum Bau der Wohnung gegeben haben.

Die bloße Mitgliedschaft in gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften ist kein echtes Eigentum

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen haben Mitglieder. Diese kaufen, um in das Unternehmen eintreten und eine Wohnung des Unternehmens mieten zu können, einen oder einige *Geschäftsanteile* im Werte von in der Regel einigen hundert DM. Wenn sie aus ihrer gemieteten Wohnung wieder ausziehen, geben sie meist auch die Mitgliedschaft auf. Ihren Geschäftsanteil nimmt das Unternehmen in der Regel zum Nennwert zurück.

Die Mitglieder sind keineswegs die privaten Eigentümer dieser gemeinnützigen Unternehmen. Diese gehören ihnen nicht im Teileigentum wie etwa Aktiengesellschaften den Aktionären. Ihr Anteil an jenem Kapital ist eine besondere Art von Kollektiveigentum, vergleichbar dem Eigentum der Bürger einer Stadt an deren Elektrizität.

¹⁸ Die Wohnbesitz-Wohnung kritisch beleuchtet. Fachgutachten zum Bundesgesetz-entwurf, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen (C 3188 E) 27. Jg. (1974), 173 – 184.

¹⁹ Die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen ist mit dem Versuch einer solchen Wohnbesitzbriefanlage von 100 Wohnungen an die Öffentlichkeit getreten. »Wohnbesitzbrief-Wohnanlage wird gebaut«, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen (C 3188 E) 27. Jg. (1974), 185 f.

tätswerk. Wenn ein Bürger in eine andere Stadt zieht, kann er dieses Kollektiveigentum nicht realisieren. Es ist darum kein wahres Eigentum, auch kein privates Teileigentum. Ebensowenig bedeuten die Geschäftsanteile an jenen Wohnungsunternehmen Eigentum ihrer Mitglieder.

Vermögensbildung auf dem Wege der Vorfinanzierung

Ein oft zitiertes ökonomisches Gesetz besagt, daß Vermögensbildung nur *durch Konsumverzicht* möglich ist. Alle vermögensbildenden Maßnahmen der Gesetzgebung, soweit sie nicht auf Wohnungseigentum abzielen, sind derzeit auf dieses Prinzip abgestellt. Sie erwarten, daß die Begünstigten von ihrem Konsum Abstriche machen. Dieser Sparvorgang, der einen Konsumverzicht darstellt, wird durch Prämien unterschiedlicher Art vom Staat belohnt. Das Vermögen, das sich so beim einzelnen bildet, ist relativ gering. Bestenfalls nach Jahrzehnten, oft erst im Alter, kommt der Sparer in den Genuß eines relativ kleinen Vermögens. Die Summen, die der Staat dabei aufwendet, gehen hoch in die Milliarden DM.

Die wirtschaftlichen Unternehmungen, meist auch die Bauherren von Mietwohnungen, gehen einen grundsätzlich anderen Weg zur Vermögensbildung, nämlich den der *Vorfinanzierung*. Sie errichten etwa ein neues Werk im wesentlichen mit Fremdmitteln. Während dann dieses Werk produziert, wird aus den Erträgen der Kapitaldienst für jene Fremdfinanzierung geleistet, das heißt die Zinsen und die Tilgung. Nach einigen Jahren gehört das Werk schuldenfrei dem, der es mit fremdem Geld errichtete. Diese Vermögensbildung ist zwar auch nicht ohne jeglichen Konsumverzicht. Insofern stimmt obiges ökonomische Gesetz. Aber es ist eine Kapitalbildung ohne Verzicht auf den bisherigen Konsum.

Die Möglichkeit der Vermögensbildung auf dem Wege der Vorfinanzierung, die für Wirtschaftsunternehmen und Vermieter eine Selbstverständlichkeit ist, sollte *breiten Bevölkerungsschichten* erleichtert werden. Das geschieht am zweckmäßigsten über Wohnungen im Eigentum mit Fremdfinanzierung. Der Entschuldungsprozeß kostet nicht mehr als die Mieten bisher. Das Vermögen wächst ohne zusätzliche Sparleistung, ohne zusätzlichen Konsumverzicht. Der Betreffende hat von Anfang an Eigentumsvorteile von seiner Vermögensbildung und nicht erst in späteren Jahrzehnten, sein ganzes Leben hindurch und nicht erst im späten Alter.

Wenn die staatlichen Mittel zur Vermögensbildung direkter auf die Bildung von Wohnungseigentum gezielt gegeben würden, wären sie sicher wirksamer angelegt.

Schlußbemerkung

Natürlich würden durch eine Privatisierung zumindest des größeren Teiles der Mietwohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht gleich 80 % der Arbeitnehmer zu Wohnungseigentum gebracht. Immerhin wäre es ein sehr ansehnlicher Fortschritt in der Richtung auf dieses Ziel. Erst recht müßte dieses Vorgehen wie eine *Initialzündung* wirken, wenn die besagten Unternehmen weiterhin bemüht bleiben, Wohnraum zu errichten und zu privatisieren. Dieses Vorbild gerade bei den sozial schwächer gestellten Schichten der Bevölkerung würde auch andere Schichten anregen, die Vorteile einer Eigentumswohnung, schon allein wegen des langfristigen finanziellen Nutzens, neu zu erwägen. Das könnte sehr wohl zu einer Auflockerung auch im *privaten Mietwohnungsbereich* führen.

Die dargelegte Privatisierung wäre eminent *sozial*, ohne auch nur in etwa *sozialistisch* zu sein.

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Das Wohnen im Eigentum bringt für den Wohnungsinhaber vor dem Wohnen zur Miete ganz *beträchtliche* finanzielle und sonstige Vorteile mit sich.

Breiteste Schichten unserer Bevölkerung, gerade auch *die sozial Schwachen*, sollten in den Genuß dieser Vorteile gebracht werden.

Ziel könnte es sein, daß schließlich etwa 80 % unserer Bevölkerung im Eigentum wohnen. So viele haben den Wunsch dazu. Bisher sind es erst etwa 36 %, in der Regel die am meisten Begüterten. Die obigen Vorteile sollten *besser bekanntgemacht* werden.

Das Ziel kann über die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum Teil erreicht werden. Diese sollten veranlaßt werden, rund eine Million Mietwohnungen in ihrem Eigentum zu *privatisieren*.

Subventionen sollten für den Wohnungsbau nur noch dann gewährt werden, wenn die betreffenden Wohnungen privatisiert werden.

Die öffentlichen *Mittel zur Vermögensbildung* sollten gezielter zum Erwerb von Wohnungen im Eigentum eingesetzt werden.

Für die *Volkswirtschaft* im ganzen entstehen keine Nachteile. Es werden im Gegenteil die im Wohnungsbau gebundenen Geldmittel kurzfristiger zurückfließen und für weiteren Wohnungsbau oder für die übrige Wirtschaft eher wieder zur Verfügung stehen.